

# 既成住宅地の形成と 変化に関する研究

川名吉エ門・石田頼房

波多野憲男・高見沢邦郎

東京都立大学

都市研究委員会

1971.2

# 目 次

は じ め に .....	1 頁
1 目黒区の市街地形成 —— その概観 —— .....	2 頁
1-1 自然地形と市街地形成 .....	2 頁
1-2 市街地化のプロセスと市街地形態 .....	4 頁
2 既成住宅地の変化 .....	5 頁
2-1 住宅地としての目黒区の概観 .....	5 頁
2-2 地区の変化 —— 居住形式の変化を中心に —— .....	8 頁
(1) 地区調査の意義 .....	8 頁
(2) 地区の選定 .....	9 頁
(3) 調査の方法 .....	10 頁
(4) 変化の概況 .....	13 頁
(5) 変化のタイプ .....	23 頁
(6) 居住形式変化の影響 .....	30 頁
お わ り に .....	33 頁

## は じ め に

大都市が増大する人口をかかえ、その行政区域をもこえて郊外地へと拡大する一方、明治、大正、昭和期を通じて「郊外住宅地」として形成されてきた周辺区部は、今や「既成住宅地」ということばで現される一帯として、都市のなかにその位置を占めている。

しかし既にでき上った住宅地であるとはいえその居住環境は必ずしも十分なものとはいえないだろうし、住宅地をとりまく社会的状況の変化のなかで環境も変容しているはずである。「計画」という行為が現在あるものをより良くするために働きかける役目を担うものであるならば、現在の実態を認識し、変化を把握することがその出発となるべきだろう。

本稿は既成住宅地の一例として目黒区をとりあげ、その市街地化の過程を概観するとともに、現在起こりつつある変化の実態のなかから、今後の居住環境整備に関する問題点の検討を行ったものである。

## 1 目黒区の市街地形成 ―― その概観 ――

### 1-1 自然地形と市街地形成

目黒区は、武蔵野台地の東南部に位置しているが、比較的高い「淀橋台」の南へりから「荏原台」にかけてひろがっている。このふたつの高い台地、「淀橋台」と「荏原台」の間にある低い台地を「目黒台」と呼んでいる。

この台地の間を目黒川と呑川の谷が北西から南東に向かって走り、さらに立川川が目黒台西部から南東に流れている。目黒川の谷は、区内では幅300～400メートルの平坦な谷底平野をもっているが、この谷の谷壁斜面は目黒台側と淀橋台側とで地形がまるで違う。南側の目黒台側の斜面は傾斜が非常に緩いが、北側の淀橋台側の斜面は、谷底平野から急に切りたっているうえに、谷底平野から台地の上までの比高も高く、20メートル以上に及んでいる。この切りたった高い谷壁と目黒川の谷は、江戸時代から明治、大正にかけて都心と郊外を分ける自然的境界となっていた。そして台地がほぼ全域にわたって宅地化したのちもこのがけ地は、宅地化は容易に進まず、長い間斜面緑地といった形で残されてきた。しかし最近の中高層住宅はこれらがけ地を中心として建設され、帯状につながった緑地も失われようとしている。

明治期までの水路は、生産活動における重要なエネルギー源でもあった。市街地に近く水量も豊富であった目黒川筋に水車場が集っていた。その水車の仕事も近郊農村の時代には、精米、製粉、雑穀加工などが中心であったが、産業革命の進展にともなって変化してゆく。明治初期には10名前後しかなかった水車営業者が、明治28年には38名に増えるとともに、その設備内容も大きく変わり、煙草製造器械、硝子磨器械、活版墨汁煉器械などと新しい産業への転換を示している。明治40年には、大崎、目黒を中心に水車場は49ヶ所を数えるに至った。

水はエネルギー源としても必要であったが同時に工業用水として、その

生産過程における利用という面からも大切な要件であった。さらに、水路は排水路としても役立つものであった。日本麦酒や目黒火薬製造所の立地に際しての重要な条件は、農業用水としてつくられていた三田用水が利用できるということと、排水に便利であるということにあった。この農業用水の工業用水化をめぐるいろいろなトラブルが続いているが、明治中期から後期にかけて、目黒川筋は工業地化の方向をとり始めていた。それが本格的な発展を示すのは第一次大戦後である。

第一次大戦後、日本の産業は重化学工業化の方向を強め、東京南部の品川、大森、蒲田から川崎、横浜にかけて大工場の立地があいつぎ、順次京浜工業地帯の形成が進みはじめた。この頃、電力の長距離送電も可能になったことから、蒸気をとびこえて電力が普及し、鉄道や工場動力の電化が進展した。この電力の普及につれて中小工業が増大してゆくが、目黒地域への工場立地が数を増すのは関東大震災以後である。

この頃から目黒川改修工事が進められ、道路、橋、船つき場が関連事業として実施され、工場敷地の造成も展開した。これにつれて工場の立地が数を増していった。このような谷底平野は、住宅には不向きだということで工場の立地となったものとみられるが、同じような動きが、目黒川流域に続いて、やがて呑川流域にもみられるようになる。

関東大震災は、一方で住宅をも郊外へ追い出し、これを転期として目黒は住宅地としての性格を次第にはっきりさせてきた。その住宅を受け入れたのが台地であり、それも最初は高台の南向きのところであった。

こうして、台地には住宅が並び、谷底には工場が建つという姿を展開しはじめたが、やがて住宅は谷底までおりるようになり、それらを追って商店も建つようになってきた。かくて谷底は工商住の混合する地区として、順次その密度を高め、環境悪化の方向をたどることになる。その傾向が一段と強くなったのは第二次大戦後のことであった。

## 1-2 市街地化のプロセスと市街地形態

目黒地域に市街地化が展開しはじめたのは明治中期以降であり、それは旧目黒村からはじまった。明治30年頃から目黒村の人口は増加し、4,000人ぐらいであったのが明治末年には7,000人をこえ、大正期に入るとさらに増加の勢いを増し、大正9年には18,000人に達している。これは東京市の発展にともなって、市街地化がこの方面に及びだしたことを示すものである。

この目黒村における市街地化の動きをさらに一段と激しくさせたのが関東大震災とそれに前後した郊外電車の開通（池上電鉄大正11年、目蒲電鉄大正12年、東横電鉄大正15年に開通）であったが、市街地化が碑倉村にまで大きく進んでいったのは昭和5年以降であった。

この時期の近郊農村における耕地から宅地への転換のプロセスは、まず水田、林野が畑地に転化されて蔬菜生産が行われ、続いてその畑地が不作付地となり、ついで宅地化されるという段階をふむことが多かった。そして宅地需要がさらに増大してくると、それまでは耕作に適当でなかった山林、原野までもが宅地化されるようになる。そして宅地としての条件、主に道路の整備をするために用いられたのが耕地整理事業であった。それは、耕地整理法に基づく事業であったとはいえ、実質的には土地区画整理である。明治中期以降、こうした形での市街化準備の事業は近郊農村においてかなり多く実施されてきたのである。当時この目黒地域も東京都市計画区域に含まれてはいたが、市街地化はこのように民間の手によって準備されたわけである。こうした形で準備事業が展開した地区においてはその市街地の形態は一応整然としたものになったが、旧目黒町のかかなりの部分は耕地整理事業に着手できないまま市街地化が進んだ。そこでは市街地形態が不整形であるだけでなく、道路も狭く、宅地規模も大小ばらばらである。

このように耕地整理事業の行われた部分、行われなかった部分それぞれに宅地化が進み、いわゆる山の手の住宅地が形成されて行ったわけである。

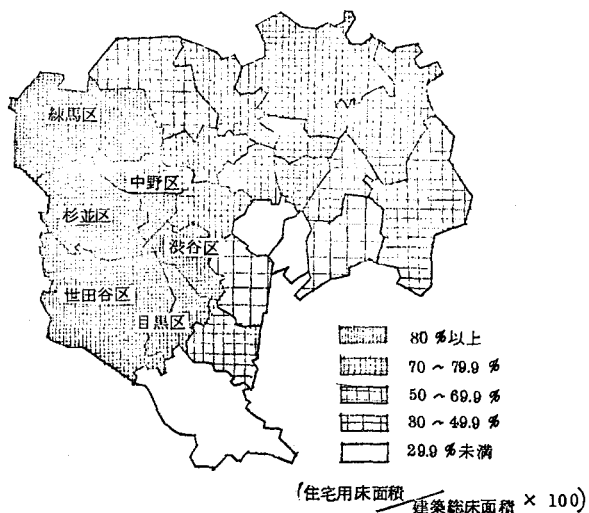
そして戦後の昭和30年代には殆ど空間地を残さず、建物が建ち並ぶこととなったのである。

## 2 既成住宅地の変化

### 2-1 住宅地としての目黒区の概観

震災に前後して急速に市街化が進行した目黒区では既に殆ど空間地を残さずビルトアップが終了している。ビルトアップの内容を知るために、建築総床面積に占める住宅用床面積の比率をみると、約83%（昭和43年：目黒区調査）が住宅用となっており、いわゆる「既成住宅地」としての色彩が濃い。図1は東京23区についての住宅用床面積比率であるが、目黒区をはじめとする周辺6区が80%を越え、区部住宅地のなかでも住宅地としての特化が著るしい1グループの形成が明らかである。

図1 建築面積の住宅比率（昭和40年）



資料：首都整備局

住宅用床面積比率 83%の内訳をみると、専用住宅 54%、併用住宅 15%、共同住宅 14%となっているが、最近の傾向としては共同住宅の増加が顕著である。表 1 は昭和 39 年～43 年の 5 年間の各年別建築確認申請件数を示したものであるが、専用住宅、併用住宅の件数が横ばいまたは下降しているのに対して、共同住宅の件数は増加の一途をたどっている。こういった専用住宅、併用住宅の停滞、共同住宅の増加という傾向は、前述の住宅用床面積比率が 80%を越える周辺 6 区のうちでも、ヒルトアップの完了していない世田谷、練馬の両区を除いては共通して観察される。

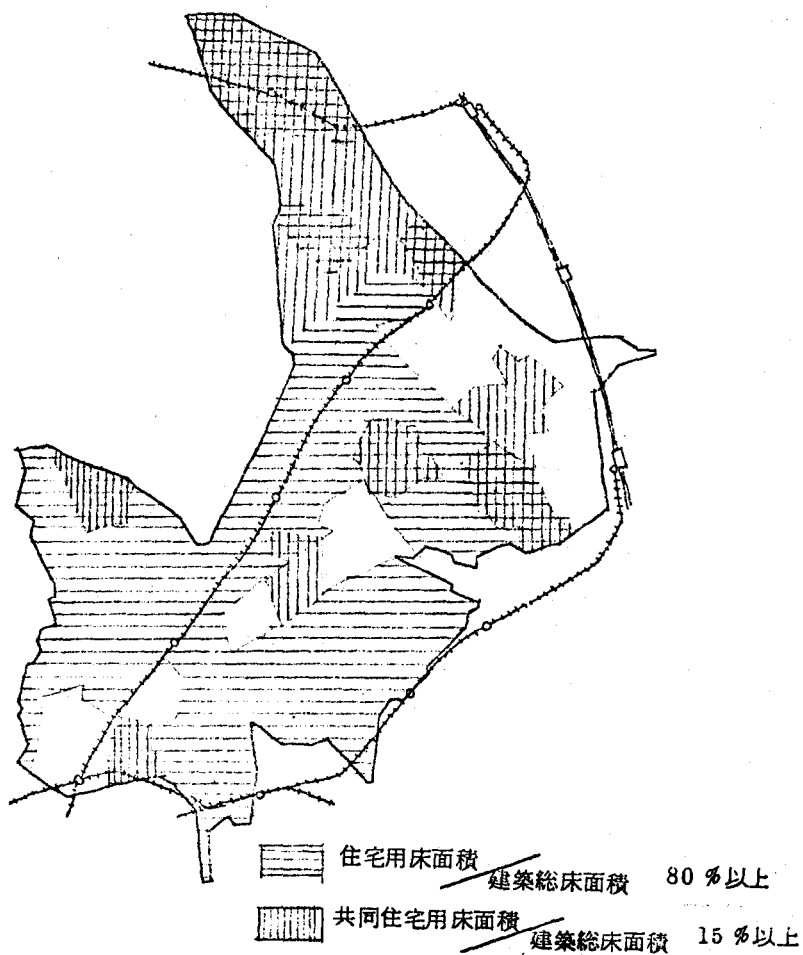
表 1 建築確認件数

	専用住宅(件)	併用住宅(件)	共同住宅(件)
昭和 39 年	900	406	215
40 年	982	382	256
41 年	1,000	349	260
42 年	990	316	320
43 年	1,011	324	351

住宅用床面積比率が高く、最近では共同住宅化の傾向が強いということが住宅地としての目黒区の一般的性格としてみられるが、区内をさらに細かくみると、このような一般的性格が一様に分布しているとはいえない。一例として町丁目別の住宅用床面積比率と共同住宅用床面積比率の区内分布を図 2 に示した。「既成住宅地」として一括してとり扱われる目黒区住宅地も、その住宅地の性格には地区によってかなりの差があることを示唆するものであろう。



図 2 町丁目別住宅用床面積比率と共同住宅床面積比率（昭和 41 年）



資料：主税局

## 2-2 地区の変化 —— 居住形式の変化を中心に ——

### (1) 地区調査の意義

一般的にいえば「居住地」としての性格の強い目黒区であるが、その居住地が住むにあたっての十分な環境を有しているかという疑問がないわけではない。それは震災前後から急速に市街化が進み、現在では完成したかにみえるこれら住宅地においても新しい変化が生れ、その変化が居住環境に何等かの影響を与えていると考えられるからである。変化の実態のなかから新しい課題を捉え、変化を誘導し、よりよい居住環境をつくり出す策を講ずることが今後の住宅地整備のために必要であろう。

住宅地の変化は様々な角度から捉えられる。たとえば自動車交通量の増大は、今迄静かだった住宅地内の道路にも否応なしに通過交通を侵入させ、交通災害を生むことになり、住宅地に業務機能等の、居住以外の機能が進出し居住環境を悪化させる傾向は目黒区においてもかなり観察される。本調査においては、これら住宅地の変化のなかでも基本的な事項として居住形式の変化をとりあげることとした。

木造アパートや鉄筋アパートの増加を中心とする居住形式の変化は、住宅の需要と供給を扱う住宅政策上の大きな問題であるとともに、地区の居住環境に与える影響も大きい。住宅政策の一環としてこの問題を論ずる場合は統計的資料に基いた検討が有効であろうが、居住環境の問題として論ずる場合は人間の日常的な生活圏、即ち「地区」に視点をうつしてミクロな実態を捉え、どのような問題が発生しているのかを検討しなければならない。個々の地区からの問題把握のうえに全体としての住宅地環境整備の検討がなされるべきである。

今回の調査はこのような観点から、住宅地の環境変化の一環として個々の住宅地——地区スケール——における居住形式の変化を調査し、環境整備論を展開する一助にしようとするものである。

## (2) 地区の選定

調査地区としては居住形式の変化を重視することから、中高層共同住宅の増加している地区、一戸建住宅と木造共同住宅の混在している地区、一戸建住宅が主になっている地区の3種類の地区を目黒区内から選定した。選定にあたっては昭和40年国勢調査、昭和43年住宅統計調査、昭和41年課税台帳による建築用途別面積、建築確認申請による中高層共同住宅分布を参考にし、最終的には現地踏査による観察によった。

地区の大きさとしては町丁目単位が統計処理上は望ましいが、調査対象数が大きくなりすぎることから、1次的に町丁目を選定して統計的把握を行い、実態調査はその町丁目から3～5haのブロックを取り出して行った。

選定された地区は次のとおりである。

- ① 中目黒1丁目に属する約5.7ha。昭和45年における建築棟数約170棟

目黒川左岸の傾斜地で上方からは斜面を利用した宅地規模の大きい高級住宅地として開発され、下側は零細宅地として開発された。いずれも私道開発である。最近斜面に中高層共同住宅の建設が著しい。

- ② 上目黒2丁目に属する約3.6ha。昭和45年における建築棟数約170棟

東横線中目黒駅と祐天寺駅の中間地点で、私道開発による一般住宅地。宅地規模は中、小、零細なものが混在している。最近木造共同住宅の建設が多い。

- ③ 緑ヶ丘2丁目に属する約3.1ha。昭和45年における建築棟数約160棟

東横線自由ヶ丘駅に近く、耕地整理による開発である。小規模宅地の多い一般住宅地であるが、最近木造共同住宅の建設が多い。

- ④ 八雲4丁目に属する約3.1ha。昭和45年における建築棟数約90

棟

東横線都立大学駅から上った丘陵地上の平坦地で、耕地整理によって開発された。中規模宅地の多い一般住宅地であるが、開発当初はともかく、現在の住宅事情からみればかなりの高級住宅地といえよう。

これら4地区の目黒区内における分布を示せば図3のようになる。また耕地整理による開発を私道を主とした開発による街区形態の差をみるために公、私道図を示せば図4のようになる。中高層住宅の多い地区として中目黒1丁目が、一戸建住宅を主とした地区として八雲4丁目が、木造共同住宅の多い地区として上目黒2丁目と緑ヶ丘2丁目が位置づけられ、終りの2地区のうち上目黒2丁目は私道開発によるものであり、緑ヶ丘2丁目は耕地整理による開発である。

なお、以下の記述においては煩雑さを避けるため、各地区の名称から「丁目」をとり単に中目黒、上目黒、緑ヶ丘、八雲と呼ぶことにする。

### (3) 調査の方法

各地区における最近の建築物の変化を捉えるわけだが、タイプとしては一戸建住宅<sup>\*</sup>、木造共同住宅<sup>\*\*</sup>、中高層共同住宅<sup>\*\*\*</sup>の新築と建てかえ、建て加え（一戸建住宅に木造共同住宅を建て加える場合のように居住世帯の変動があるものは含むが単なる増築は含まない）を主として想定した。個々の建築物の変化とともに宅地区画<sup>\*\*\*\*</sup>の分割、統合の傾向を把握し地区間の比較を行った。

資料としては昭和37年3月撮映の航空写真（1/5,000）と昭和44年10月撮映の航空写真（約1/3,000）をもとに両年度の地図（1/2,000）をつくり、両者の比較によってこの間の変化の概要を把握した。次に各地区の現況調査を昭和45年12月に行い、宅地区画と建物の変化を測定し航空写真をもとにした地図の修正を行った。

従って最終的には昭和37年3月から昭和45年12月迄の8年9ヶ

図 3 調査地区の位置

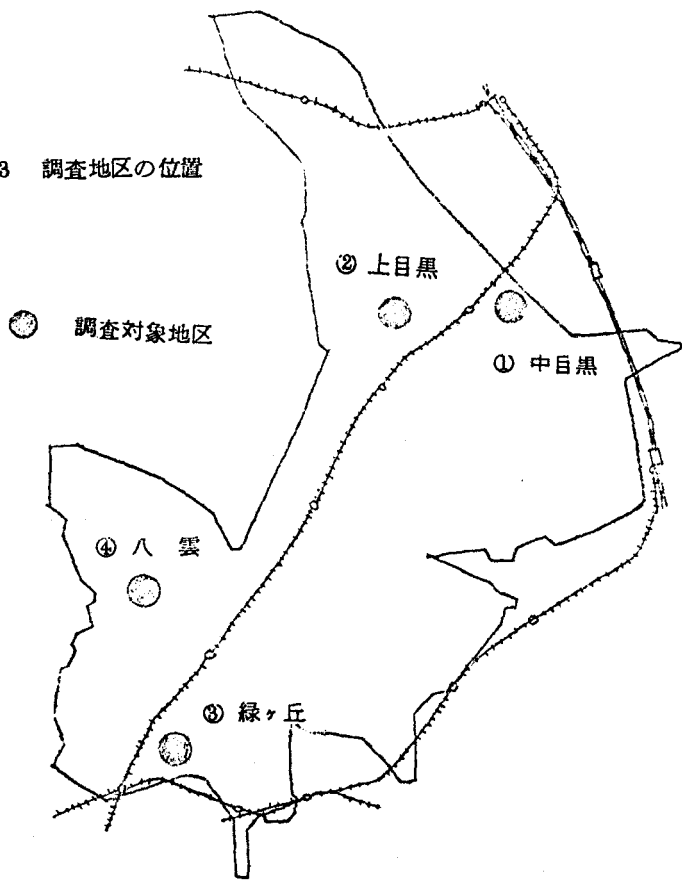
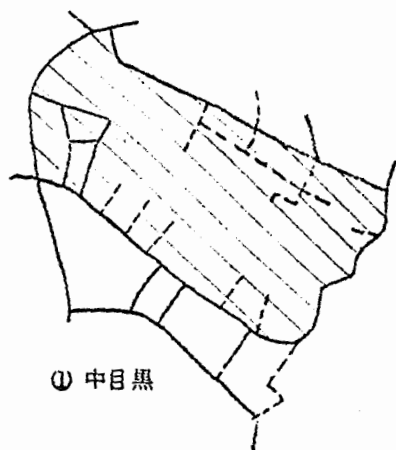
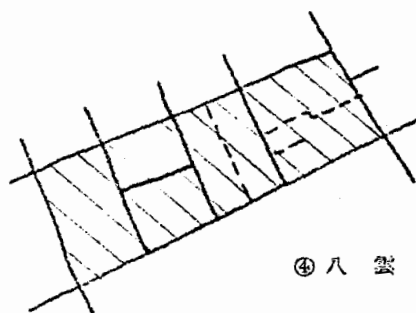
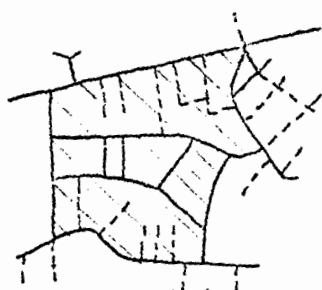
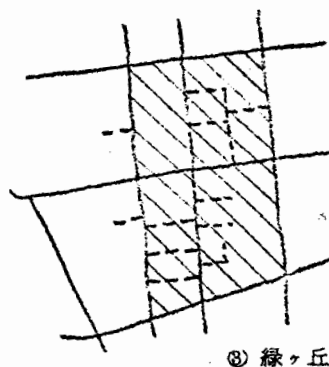


図 4 街区のパターン



— 公道  
 - - 私道  
 ▨ 調査対象地区



月間における変化を測定したことになる。

\* 2世帯が地上に面した独立の入口と独立の庭を持つ、1種の長屋建もこれに含めた。

\*\* いわゆる木質アパート、長屋であるが今回の調査では所有関係にはふれていないのでこのような表現をとった。

\*\*\* マンション、コーポ等の名前で呼ばれる鉄筋、鉄骨鉄筋アパートのことであるが同上の理由からこのような表現をとった。

\*\*\*\* ここでいう「宅地区画」は塙、垣根等で区画された、建築物の占める敷地のことである。従って登記上の「筆」でなく、所有関係は示さないが、居住形式の変化がもたらす環境変化の動向を知るためにはこの段階では「宅地区画」で十分と考えられる。

#### (4) 変化の概況

各地区の昭和37年と昭和45年における地図を図5～図12として示す。以下の記述は主としてこれらの図面をもとにして行うものである。各地区の基本データとしての面積、棟数、棟数密度は表2(a)欄に示すごとくである。

両年度の建築棟数をくらべると、表2(b)欄のように各地区とも増加がみられるが、増加率としては中目黒が約30%と最大で、以下八雲19%、上目黒12%、緑ヶ丘5%と続いている。

宅地区画の分割、統合数は表2(c)欄に示してあるが、宅地区画数の増加率としては中目黒が約30%で、上目黒、八雲が14%、12%と中間的位置にあり、緑ヶ丘においては宅地区画の増加はみられない。

この期間にその宅地において何等かの変化(新築、建てかえ、建て加え、更地化、宅地区画の分割統合)が行われた数は表2(d)欄に示されている。全宅地区画のうち変化を受けた宅地区画の率は上目黒の41%を筆頭に、緑ヶ丘36%、中目黒、八雲29%と続いている。分割によ

る宅地区画の増加、および建築棟数の増加が少なかった上目黒、緑ヶ丘で変化を受けた宅地区画数が多いのは従前の宅地区画のままでの新築、建てかえ、建て加えが急速に行われたためである。

各地区とも最近の約9年間に $\frac{1}{3}$ 以上の宅地区画において何等かの変化があったわけで、既成住宅地として完成され安定しているかにみえる目黒区の住宅地にも、居住環境にはかなりの変化が生れていることを示唆するものであろう。

表2 変化の概況

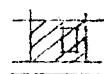
		中目黒	上目黒	緑ヶ丘	八雲
(a)	地 区 面 積 ( ha )	5.7	3.6	3.1	3.1
	建築棟数 ( S 4 5 ) ( 棟 )	167	172	157	94
	棟 数 密 度 ( 棟 / ha )	34	47	50	29
(b)	①建築棟数 ( S 3 7 ) ( 棟 )	132	154	150	79
	② " ( S 4 5 ) ( " )	167	172	157	94
	③建築棟数の増加数 ( " )	39	18	7	15
	" 増加率 $\frac{③}{①} \times 100(\%)$	30	12	5	19
(c)	①宅地区画数 ( S 3 7 ) ( 区画 )	119	141	148	73
	② " ( S 4 5 ) ( " )	153	160	148	82
	③宅地区画の増加数 ( " )	34	19	0	9
	宅地区画の増加率 $\frac{③}{①} \times 100(\%)$	29	14	0	9
(d)	変化を受けた宅地区画の総数 ( 区画 )	35	58	54	21
	S 3 7 宅地区画数に対する 同上の比率 ( % )	29	41	36	29



図 6 中目黒1丁目 昭和45年



図 5 中目黒1丁目 昭和37年



昭和37年3月～昭和45月12月に変化(新築, 建てかえ,  
建て加え, 更地化, 宅地区画の分割統合)のあった宅地区画

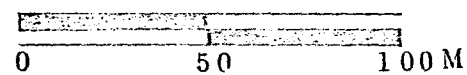


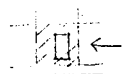
図 7 上目黒2丁目 昭和37年



図 8 上目黒2丁目 昭和45年



図 9 緑ヶ丘2丁目 昭和37年



昭和37年3月～昭和45年12月に変化（新築、建てかえ、  
建て加え、更地化、宅地区画の分割統合）のあった宅地区画

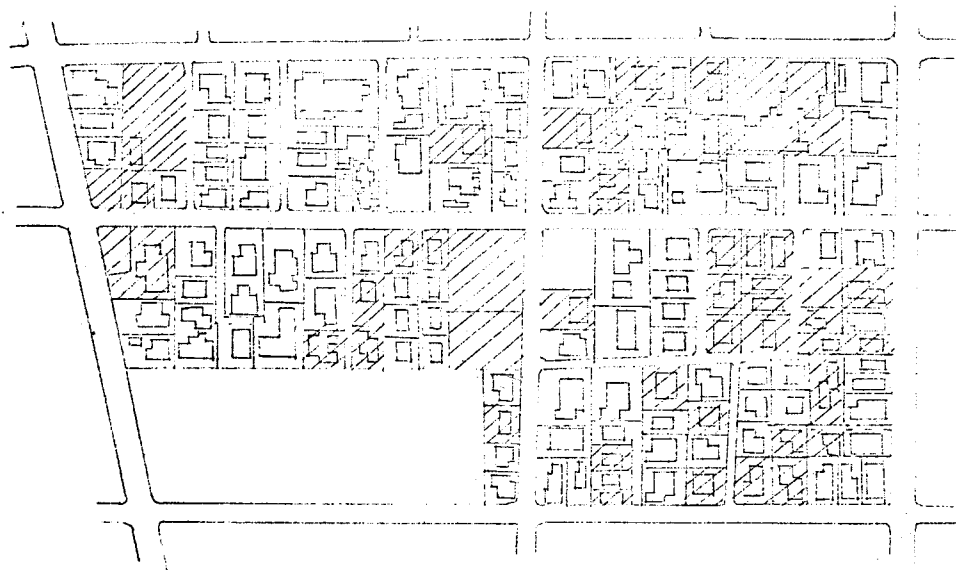


図 10 緑ヶ丘2丁目 昭和45年

昭和37年3月～昭和45年12月に新築  
建てかえ、建て加えのあったもののうち

一戸建住宅

木造共同住宅

一般住宅兼用の木造共同住宅

中高層共同住宅

その他

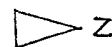
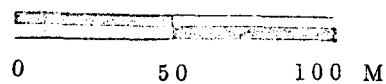
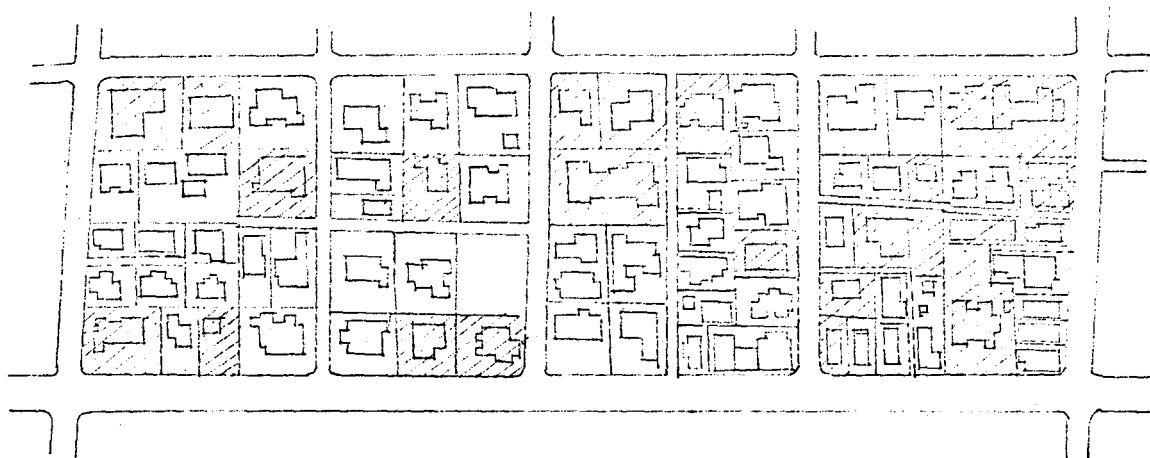
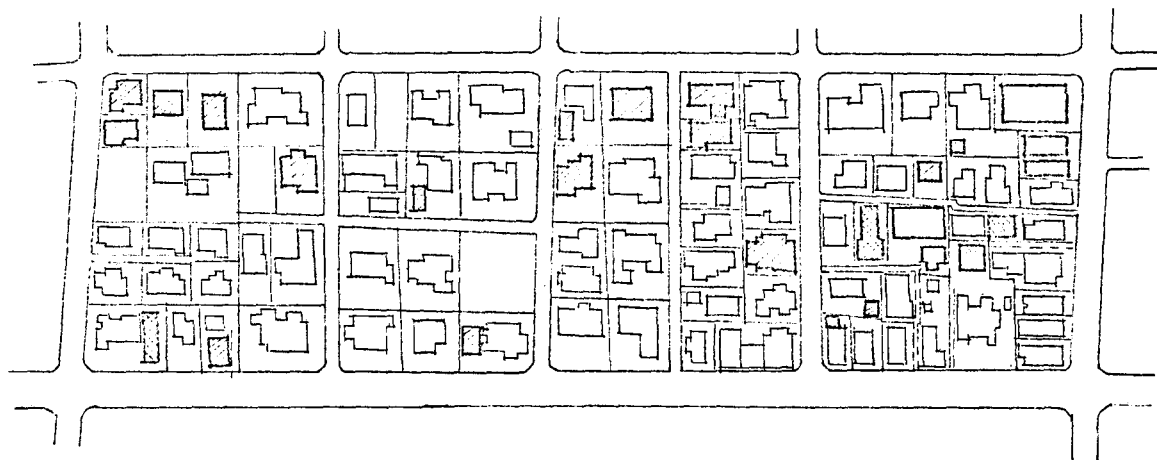


図 11 八雲 4 丁目 昭和37年








昭和37年3月～昭和45年12月に変化（新築、建てかえ、  
建て加え、更地化、宅地区画の分割統合）のあった宅地区画

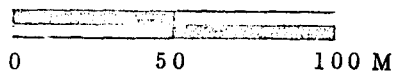
図 12 八雲 4 丁目 昭和45年



昭和37年3月～昭和45年12月に新築

建てかえ、建て加えのあったもののうち

- |   |  |
|---|--|
|  一戸建住宅         |  中高層共同住宅 |
|  木造共同住宅        |  その他     |
|  一般住宅兼用の木造共同住宅 |  |





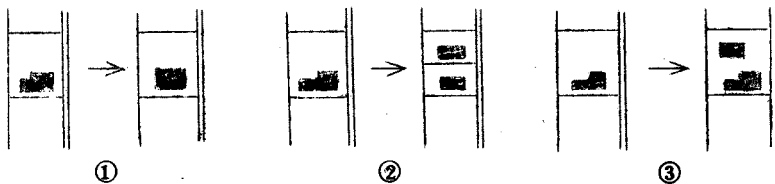
(5) 変化のタイプ

(i) 一戸建住宅

建物の変化のうち最も数が多いのは一戸建住宅の新築、建てかえ、建て加えである。変化した全棟数のうち一戸建住宅の占める割合は最少の緑ヶ丘においても56%と半数をこえており、中目黒、八雲では70%以上となっている。(表3(a)欄)

一戸建住宅の建築は、既にビルトアップされた地区における建てかえであるならば住宅地環境にさほどの影響をもたらさない様に思える。しかし、一戸建住宅が従前の宅地区画にそのまま建て替えられるならばそうもいえるが、宅地が分割されて建てられる場合は建築密度、居住世帯密度が上昇するわけで住宅地の環境を変化させる要因となる。

- ① 一戸建住宅が従前の宅地区画を変更せずに建てかえられる場合
- ② 宅地分割によって一宅地が数宅地に割れ、それぞれに建つ場合
- ③ 従前の宅地区画、建築はそのままに同一宅地に住宅が建てられる場合



この3者にわけて住宅の変化をみると表3(b)欄のようにになっている。表から明らかなように4地区間には大きな差異がみられる。中目黒においては8割強が宅地区画の分割の結果建てられた住宅である。上目黒の場合は従前の宅地区画にそのまま建てたものと、宅地分割によ

て建てたものがほぼ等しい。緑ヶ丘においては、殆どが従前の宅地区画に建てられたもので宅地区画の分割はみられない。八雲においては3者がほぼ均等にみられ、相対的には同一宅地区画への建て加えの比率がとび抜けて大きい。

宅地区画の分割については(iv)で改めて検討するとして、八雲に多くみられる、同一宅地内に建て加えるタイプに注目する必要がある。このような例は、核家族化の進行とともに世帯分離した親族世帯の住宅として建てられる場合が多いと推察されるが、果してどうであろうか。しかし、ともあれ同一宅地区画内にさらにもう1棟を建築することを可能にしている条件(宅地区画の規模、宅地と道路の関係、住宅適地としての環境水準、居住世帯の年齢、収入階層等)が八雲において揃っているためであろう。

表3 一戸建住宅の建設

		中目黒	上目黒	緑ヶ丘	八雲
(a)	①建てられた一戸建住宅棟数(棟)	50	44	29	18
	②建てられた全棟数(＃)	68	72	52	25
	一戸建住宅の率 $\frac{①}{②} \times 100(\%)$	74	61	56	72
(b)	従前の宅地区画に建てられた棟数(棟)	6	20	26	5
	宅地区画の分割の結果建てられた棟数(＃)	41	22	0	7
	同一宅地区画に付加して建てられた棟数(＃)	3	2	3	6

## (ii) 木造共同住宅

木造共同住宅の新築、建てかえ、建て加えは変化のあった総棟数に対して緑ヶ丘で38%、上目黒33%、八雲16%、中目黒7%となっており、緑ヶ丘と上目黒で特に高い比率を示している(表4(a)欄)

棟数についてみれば各地区とも一戸建住宅のそれに及ばないが、表4(b)欄に示すごとく、1棟あたり5～6戸からなっているので、一戸

建住宅がこの期間に木造共同住宅へ建てかわったとすれば世帯密度は一挙に上昇しているわけで、居住環境に及ぼす影響は大きいものとななければならない。

建てられ方としては

- ① 従前の住宅をそのままにしておき、同一宅地区画に建て加える場合
- ② 住宅の一部を増改築しアパートとしたり、新たに建てたアパートの一部（その多くは1階部分）を普通の住宅として使用する場合
- ③ その宅地区画にアパートのみ建てる場合

この3者がある。表4(d)欄に示すごとく、地区によって若干の差異はあるが、約半数が②の一般住宅兼用型である。従前から木造アパート密集地であつたわけではない住宅地においてみられるこういった傾向は、今後の検討課題を多く含んでいるといえよう。

木造共同住宅についてみられるもうひとつの傾向は2室以上<sup>\*</sup>型のも  
のが多いことである。表4(d)欄にあるように、木造共同住宅の数が少  
い八雲は別として他の3地区では2室以上型が棟数の8割前後を占め  
ている。1室型の場合は単身世帯の居住者がかなり多いが、2室以上  
の場合は2人以上の世帯、それも子供のいる世帯の比率が高まるもの  
と想定されよう。その場合には地区の居住環境への要求がこれまでと  
は異ってくることが考えられる。

\* 居室1室のみ又は居室内に炊事排水設備等のあるものを1室型、  
居室がふたつ以上又は設備が居室と独立して各戸専用にある場合  
を2室以上型と呼ぶ。こういった分類の妥当性、および今回の調  
査が主として外部からの観察であり、調査もれが予測される点に  
ついては考慮の必要がある。

表4 木造共同住宅の建設

		中目黒	上目黒	緑ヶ丘	八雲
(a)	㊦建てられた木造共同住宅(棟) 棟数	5	24	20	4
	㊧ " 全棟数 ( " )	68	72	52	25
	木造共同住宅の比率 $\frac{㊦}{㊧} \times 100$ ( % )	7	33	38	16
(b)	㊦建てられた木造共同住宅(戸) 戸数	30	126	120	22
	1棟あたり平均戸数 $\frac{㊦}{㊧}$ ( 戸 / 棟 )	6.0	5.0	6.0	6.3
(c)	同一宅地区画内に付加されたもの ( 棟 )	0	4	2	2
	一般住宅と兼用のもの ( " )	2	9	10	2
	共同住宅のみで区画を占有するもの ( " )	3	11	8	0
(d)	1室型棟数 ( 棟 )	1	5*	3	2
	2室以上型 ( " )	4	18*	17	2

\* 調査もれが1棟あるため、合計数が上欄㊦よりひとつ少ない

### (iii) 中高層共同住宅

10階建前後の大規模なものから、3階建程度の小規模なものまで、マンション、コーポ等さまざまな名称で呼ばれる中高層共同住宅の建設が目黒区においてもここ数年著しい。

調査地区においては表5に示すごとく、中目黒に8棟、上目黒に1棟、緑ヶ丘に3棟の建設がみられる。これをさらに6階建以上のもの、5階建以下のものにわけると、上目黒、緑ヶ丘はいずれも後者の小規模アパートであるのに対して、中目黒では8棟中6棟までが6階建以上の大規模アパートになっている。

中目黒に大規模なものが集中していることについては種々の要因が

考えられるが、他地区にくらべて高さ制限等の法規制が緩いこと、そのうえ斜面を利用して高さ制限のさらに有利な適用を受け得ること、大規模宅地を入手しやすかったことなどが基本的にあげられよう。宅地区画については、建設にあたって数宅地を統合したものは12例中3例であり、今回の調査地区にみる限りでは宅地区画の変更なしに（最初から中高層住宅が建ち得る大区画に）建設された例が多い。

中高層共同住宅による戸数増加は小規模な場合では1棟あたりせいぜい20数戸であるのに対して、大規模な場合では平均66戸/棟、最大のものは208戸/棟に達しており、当然のことであるが地区の居住密度を増加させている。

表5 中高層共同住宅の建設

		中目黒	上目黒	緑ヶ丘	八雲
	6階建以上のもの棟数(棟)	6	—	—	—
	" 戸数(戸)	394	—	—	—
	5階建以下のもの棟数(棟)	2	1	3	—
	" 戸数(戸)	24	24	22	—

#### (Ⅳ) 宅地区画の分割と統合

これまでもみてきたように、宅地区画の分割、統合によって新しい建築行為が行われる例がいくつかあるが、その傾向にも地区によってかなりの差異がある。

分割の行われた宅地区画数は緑ヶ丘でひとつもないのを除いては、各地区とも10前後になっている。中目黒では9宅地区画が45に分割され、上目黒では12区画が33に分割され、八雲では8区画が17に分割された。従って1宅地区画あたりでみると八雲  $17/8 \div 2.1$ 、上目黒  $33/12 \div 2.6$  であるのに対して中目黒  $45/9 = 5.0$  と、中目黒において細分化傾向が著るしい。(表6(a)欄)

分割されるタイプには基本的にふたつある。事例として多いのは  
1 宅地区画が2～3に分割される場合である。(表6 (b) 欄) 八雲に  
おいてはこのタイプが殆どで、図13, Aに示すように、m<sup>2</sup>程度の宅  
地区画が2～3分割されて、それぞれに一戸建住宅が建てられている  
のが代表例である。

もうひとつの分割のタイプは極端な細分化である。図13, Bの中  
目黒の例では、1 区画が12 区画に細分化され、建売住宅が軒を接し  
て建設された。また上目黒にみられた例としては図13, Cのように  
一戸建住宅の区画が6分割され、その一部が木造共同住宅化するため、  
それ迄の1 戸が24 戸に増加した例がみられる。このような極端な細  
分化が中目黒の場合は9 例中約半数の4 例について、上目黒の場合は  
12 例中2 例あった。

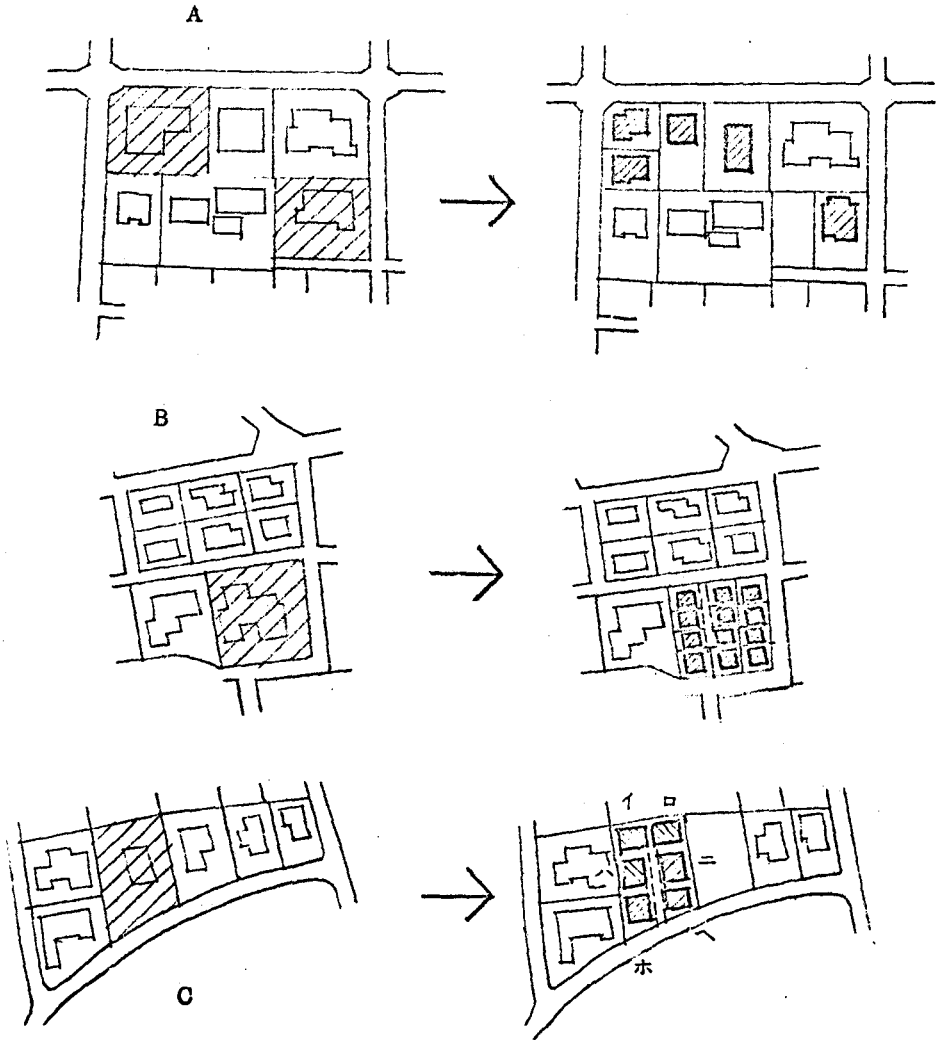
後者のタイプの細分化が居住環境に与える影響はいうまでもないが、  
前者の場合でも2 分割、3 分割の傾向が今後も増え続ければ居住環境  
はかなり異なったものとならざるを得ない。

以上の宅地分割に対して、宅地区画の統合は中目黒で2 宅地が1 宅  
地となったもの2 ヶ所、上目黒で3 宅地が1 宅地となったもの1 ヶ所  
のみであった。前述のように、そのいずれもが統合後は中高層共同住  
宅の敷地として使用されている。

表6 宅地区画の分割と統合

		中目黒	上目黒	緑ヶ丘	八雲
(a)	①分割前の宅地区画数(区画)	9	12	—	8
	②分割後の " ( " )	45	33	—	17
	一宅地あたりの平均分割数(②/①)	5.0	2.6	—	2.1
(b)	一宅地区画が2～3に 分割されたもの(区画)	4	10	—	8
	一宅地区画が4以上に 分割されたもの( " )	5	2	—	0
(c)	統合前の宅地区画数 (区画)	4	3	—	—
	統合後の " ( " )	2	1	—	—

図 13 宅地区画の分割例



総計 24 戸

イ.ロ	1室アパート	(計 16 戸)
ハ	2室アパート	(4 戸)
ニ	2世帯住宅	(2 戸)
ホ.ヘ	一戸建住宅	(計 2 戸)

以上みてきたように、それほど目につく変化のない既成住宅地においても約10年間のランクでは、宅地区画の細分化を伴いながら木造共同住宅、中高層共同住宅の建設を軸に居住形式が大きく変容しつつある。そしてこの傾向もそれ以前の市街化形成過程の結果としての宅地区画規模、開発形態等に影響され、地区ごとに差異のみられることに注意しなければならない。

#### (6) 居住形式変化の影響

前項までに述べたような居住形式の変化の結果として、まず居住環境の悪化が生れるということについて考えなければならない。大規模宅地区画に建つ一戸建住宅が取り壊されて、あるいは中小規模の数宅地区画が統合されて中高層共同住宅が建つことにより、周辺の住宅で日照、通風条件が悪化したり、電波受信障害が発生したりする例が多い。また、これほど顕著でなくても、高層住宅からのぞきこまれることによる心理的圧迫もひとつの生活妨害であろう。これらの、いわゆる相隣間トラブルを既成住宅群と新しく建った中高層共同住宅との間でどのように解決するかが大きな問題である。

相隣間トラブルは単に既成住宅群と新しく建つ中高層共同住宅間のみ生ずるわけではない。周辺が低層住宅であることによって日照と庭々の緑を享受していたアパート自体が、その南側に隣接して同様の中高層アパートを建てられることによって一挙に今迄の好条件を奪われ被害者になってしまう場合もある。

これら相隣間トラブルのうちあるものは（たとえば電波受信障害はこれにあたろう）技術的に解決可能であるが、日照等の自然条件は技術的解決に限界があろう。自然条件の保全に関しては現行の法的規制は十分なものとはいえない。周辺住宅に一定程度の（たとえば冬至4時間日照）日照時間を与えるよう棟配置するといった規制が当面必要とされよう。



しかしより根本的に考えると、中高層建築をたてて土地の高度利用をはかりたいという意志と、低層住宅地という現在ある環境に価値を置く意志がひとつの場所でぶつかることによってトラブルが生れるわけだから、個々に問題の解決をはかったとしても妥協としての解決であり、相互の意志のちがいが生れる矛盾は解決されきれない。より基本的には「街区」といった面的なひろがりのなかで、たとえばそこに中高層建築を認めるのか、認めるとしたらその街区の整備の方向に沿う建築行為とするためにどのような条件づけをすべきかといった、そこに居住している住民が中心になっての、地区の今後の姿を念頭に置いた方向での解決がはかられるべきであろう。

居住環境の悪化は中高層住宅の建設だけでなく、宅地区画の細分化や、敷地いっばいに木造共同住宅を建てることによって発生する。これらに対しても最小宅地の制限がなく、木造共同住宅が都の安全条例によってわずかに防災上の見地から規定されているにすぎない現状では解決の方法がない。

こういった居住環境の悪化は一般にそれ迄の宅地ないし建物の権利者が移動し、新しい権利者がその宅地から最大の利益を上げる意図をもって新しい建築行為を行う時に発生するケースが多いが、居住者の移動がない場合にも居住環境の悪化は起こる。一般住宅兼用の木造共同住宅——いわゆるおかぐら式アパート——や、宅地を2～3区画に分割し、それぞれに一戸建住宅を建てる場合、そして同一宅地区画内に別棟の住宅を付加する場合である。これも現在までのように数宅地に1ヶ所といった率で行われている限りはさほど目立たず、環境悪化も顕在化しないが、全部の宅地で同様の変化が起こるならば居住環境は一挙に悪化しよう。このような変化は住民各々が相互にわずかずつ加害者であるために生ずるわけであり、問題の解決には、その地区の住民がお互いにトラブルと考える限界以上に環境を変化させないような協定をつくることが必要と

されよう。またトレラブルな限界にも地区に応じての差があって然るべきだろう。

さらに、目に見えての環境悪化ではないが、満足な居住生活を送るために本来必要とされるスペースが居住形式の変化の結果失われることが考えられる。

最も具体的には「庭」の喪失があげられる。これまでの日本の居住形態では、たとえ長屋においても共同で使える地面があった。そこは洗濯物の干し場でもあり、子供たちの遊び場でもあった。しかしながら現在進行している居住形式の変化は、中高層共同住宅や木造共同住宅の場合ではもちろんのこと、宅地の細分化や一宅地内に新しい住宅を付加することによって、住宅から庭——戸外の家事室、子供部屋——を奪っている。個人の庭からそれが奪われてしまった以上、それは共同のスペースとして、あるいは公共スペースとして補足されてゆくのでなければならない。

中高層住宅が建ち、家族世帯向けの木造共同住宅が建てられている現状では小人数世帯の居住密度が上っているわけで、庭に限らずこれ迄にない施設需要が発生しているわけである。それに対応する公共施設、共同施設をどのように整備して行くかが今後の課題である。現在では中高層住宅のまわりのわずかな空地も駐車場として使われているにすぎず、居住環境を向上させるためには何の策もうたれていない。

このように土地が商品化され中高層共同住宅などの建設によって「高度利用」がはかられる場合は急速に、個々の居住者が宅地区画の分割などを行う場合には徐々に、居住形式が変わり居住環境が変わる。居住形式の変化はひとつには居住環境を悪化させ、ひとつには新しい居住形式にふさわしい施設やスペースの潜在的需要を生む。しかしながら環境悪化を防ぐために居住者の有する法的手段はごく限られており、しかもその適用は地区住民の意志とは全く関係のない次元で決められて行く。ま

してや新しい潜在需要に応えるための施策は殆どないに等しいのが現状である。変化する住宅地の環境悪化を防ぎ、さらに居住環境の向上をはかるための手法の検討が急がれる。そしてそれは「地区」のひろがりのなかで、生活者としての住民の実態を知ることから常に出発すべきであろう。

## お わ り に

これ迄に述べた地区変化の実態調査ならびにその検討は、目黒区という既存住宅地の形成過程をふまえながら、居住形式の変化を主なテーマとして進めてきた。それによって既存住宅地の変化が今後の居住環境整備に与える課題の一端は提示されたと考える。その場合の地区整備は膨大な建設費を伴う手法でなされるのではなく、きめの細かい、地区住民の意向を反映しながらの、地区変化の動きをモメントとする手法によって進められるべきであろう。我が国の都市政策においては、大都市周辺部の整備に関係する新開発の手法、商品としての土地の価値増大をめざしての再開発の手法はこれ迄も検討されてきた。しかしながら今回取り上げたような、既存住宅地の環境整備の手法、いわば「既存住宅地の再構成」の手法は殆ど考えられてきていない。

地区再構成の問題を検討するにあたっては「地区」というスケールに着眼しての、より多面的な問題把握が必要である。居住形式の変化の他にたとえば

### ○地域社会集団の崩壊再編成

新しい住民の流入、居住年限の短縮化、定着性の減少、地域における  
共同意識の減少、年齢構成の特化

### ○家族集団の崩壊再編成

核家族化、単身世帯の増加、世帯規模の縮小、老人世帯の増加

### ○土地利用の変化

住宅地への業務、商業を中心とした機能の侵入、機能ごとの活動形態、

空間要求が相互に異り、相互に矛盾することによる混乱

○自動車交通量の増大

安全性の破壊、健康性の破壊、スペースの占有（オープンスペースの  
駐車場化、道路面積の増大）街区形態の再検討

○住戸の変化

住宅の木造アパート化、中高層アパート化による質の問題、住宅内外  
の環境の問題

これらの問題の検討を通じて、地区変化の実態をつかみ、変化を計画的に  
誘導するための地区再構成手法の理論化をはかることが今後の課題である。

以 上

昭和46年2月25日 印刷 規格表第2類  
昭和46年2月27日 発行 登録第150号

## 都市研究報告 第11号

編集・発行 東京都立大学都市研究委員会

代表者 中 野 尊 正

東京都目黒区八雲1-1-1